

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-793

19.9.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Eldre enebolig – vannrør fryser – dødsbo – megleransvar/takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Indre Østfold kommune oppført i 1940 ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill., og overtatt av kjøper den 29.9.21. Ved salget ble det opplyst at boligen var et dødsbo og at den hadde et større vedlikeholds- og oppussingsbehov. I tilstandsrapporten ble VVS gitt TG 2. Takstmannen opplyste også at røropplegget var fra byggeår og at det burde påregnes kostnader til utskiftninger. Kjøper spurte megleren før salget om det var nødvendig å gjøre noe med bl.a. vann, hvorpå megler svarte "*Everything works*". Etter overtakelsen avdekket kjøper at boligens vannrør fryser om vinteren som en følge av at vannforsyningen ikke var tilstrekkelig beskyttet mot frost. Kjøper anførte bl.a. at megler hadde gitt uriktige opplysninger om boligens vannforsyning, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var grunnlag for opplysningssvikt, og at boligen heller ikke hadde en vesentlig mangel som følge av bygningsdelens alder og risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 640 938, erstatning for utgifter til erstatningsbolig på kr 68 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at boligens vanntilførsel fryser om vinteren, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Indre Østfold kommune oppført i 1940.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Stor bolig med oppussingsbehov

Her finner du en stor bolig med enkel standard og det vil være naturlig med stor oppgradering av boligstandard ved overtagelse.

Vei/vann/avløp

Vann via offentlig nett via privat fordelingsnett. Kloakk via privat nett.

Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen planlegger sanering av avløpsnettet. I forbindelse med framtidig kommunal sanering vil eiendommen få pålegg om utkobling av septiktanken og om nødvendig utbedring av privat stikkledning. For eiendommer som ikke har tilfredsstillende separat avløpssystem, må eier påregne kostnader til legging av nye stikkledninger for avløp.

(...)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg.

Ved salget ble det innhentet en tilstandsrapport datert 22.6.21, etter befaring den 8.6.21. I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Boligen fremstår med diverse feil/mangler som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer. Boligen bærer preg av elde og slitasje. Utvending fremstår boligen med et vedlikeholdsbehov.

Følgende forhold ble avdekket og er verdt å nevne:

- Badet står ovenfor renovering.
- Eldre rør og el-opplegg i boligen.
- Påvist bruk av 11 mm taksløyfer, dette er under hva som er anbefalt med tanke på lufting.
- Tegn til svikt i dreneringen.
- Påvist salt-/kalkutslag på vegger i underetasje samt dels riss/sprekker.
- Ytterdøra står ovenfor utskiftinger.

VVS-installasjoner ble gitt TG 2:

Beskrivelse:

Rørføringer er av kobber. Avløpsledninger er av støpejern.

Varmtvannsberederen er plassert i underetasje og er på 175 liter, alder er ukjent, men eldre type.

Stoppekrana og vannmåleren er plassert i underetasje.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

- Alder for opplegg: Byggeåret. Bør påregnes kostnader til utskiftinger.
- Ved å åpne flere vannkraner samtidig, gjorde takstmannen kontroll av vanntrykket i boligen: OK vanntrykk.
- Lufterør for kloakk er forsøkt tettet med teip, dette er ikke holdbar løsning på sikt.

Levetidsbetraktninger:

- Forventet levetid på kobberrør er 15 - 50 år, vannrør av plast/PE/PEX er 25 - 75 år, varmtvannsbereder 15 - 30 år og plast avløpsrør 25 - 75 år.
- Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av samme årsak, heller ikke er kontrollert.
- Eventuell kontroll anbefales utført av autorisert rørlegger.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fylt ut, siden boligen ble solgt som et dødsbo. I skjemaet var det opplyst følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Den 3.9.21 sendte kjøper en tekstmelding til megler hvor det ble spurt om boligen hadde elektrisitet, vann og internett, eller om han trengte å gjøre noe før innflytting. Til dette besvarte eiendomsmegler bekreftende, og opplyste bl.a. at "*Everything works, but its no internet there*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.9.21, og overtatt av kjøper den 29.9.21.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper i oktober 2021 gjennom en tidligere nabo at boligen ikke har tilgang til vann i vinterhalvåret, ettersom vannledningene fryser. Grunnen til at vannledningene frøs var er ifølge kjøper fordi boligen lå på det som tidligere var et hyttefelt. De andre boligene i området hadde foretatt en omlegging av vannrør for årlig tilgang. I tillegg til dette var kloakkrørene tette og fulle av gjørme.

Kjøper reklamerte til selskapet den 20.10.21 som følge av at vannrørene frøs om vinteren.

Kjøper har fremlagt et befaringsnotat fra firma AG., og fra notatet hitsettes:

Det er her problemer med at vannforsyning fryser i vinterhalvåret.

- Visuelle observasjoner viser vannledning lagt oppå bakken ifra vannforsyningskum etablert på eiendommens sørvestre side, (...) og til inntak på byggets sørøstre hjørne. Ledningen er med det særdeles dårlig beskyttet mot frost.

- Vannforsyningskummen er ca, 1,2 meter dyp, og er med det vesentlig grunnere enn den anbefalte frostsikringsdybden på 1,8 meter. (...) Videre er kummen etablert helt inntil vei og tørrmur. Dette fører til kuldebro også ifra vei og murside, og er med på å forsterke problemene med frost på vannledning i vinterhalvåret. (...)

- Det er etablert en inntakskum ved byggets sørøstre side. Vannledning ligger her på ca. 0,7 meters dybde og er dermed også vesentlig grunnere enn anbefalt frostsikringsdybde.

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra firma AG. på kr 640 938 for omlegging av vannledning.

Kjøper har opplyst at han og familien har hatt behov for å leie et midlertidig sted å bo grunnet mangel på vann. Kjøper har fremlagt kontoutskrifter for betaling av totalt kr 68 000 for leie av midlertidig bolig i perioden oktober til april.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste bl.a. til at opplysninger om vanntilgang var noe både takstmann og megler måtte kjenne til. Videre anførte kjøper at det uansett foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre. pkt., og viste til at det måtte forventes at boligen hadde tilgang til vann hele året.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 640 938, og erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til erstatningsbolig på kr 68 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger i salgsoppgaven, og at vann- og avløpsrør hadde utlevd sin tekniske levetid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet la bl.a. vekt på boligens alder, og at boligen ble solgt som et dødsbo.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet at vanntilførselen til boligen fryser om vinteren.

Nemnda kan ikke se at det foreligger holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at vannrørene fryser om vinteren. Det vises til at det ved salget var opplyst om at boligen var solgt ved et dødsbo, samt at selger ikke hadde spesifikk kunnskap om boligens tilstand.

Nemnda kan heller ikke se at det kan legges til grunn at megler eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til det anførte forholdet. Nemnda viser, som sekretariatet, til at *"tilstandsrapporten ble utarbeidet på sommerstid (juni), samt at vanntrykket ble kontrollert og funnet i orden ved takstmannens befaring. Det var for øvrig gitt risikoopplysninger om at eldre røropplegg var fra byggeår, og at det måtte påregnes kostnader til utskiftninger"*.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Hva gjelder spørsmålet om det er gitt en uriktig opplysning ved salget ved at megleren i en SMS på spørsmål fra kjøper om det er vann og elektrisitet i boligen, svarte *"everything works"*, viser nemnda til sekretariatets drøftelse hvor det heter:

Sekretariatet kan i dette tilfellet ikke se at det er gitt en uriktig opplysning som rammes av avhl. § 3-8. Sekretariatet bemerker at det er en noe uheldig formulering fra megler når det opplyses at "everything works", men på den andre siden fungerte også vanntilførselen på dette tidspunktet. Sekretariatet kan uansett, i lys av det samlede opplysningsbildet i saken, vanskelig se at kjøper kunne legge til grunn at det ikke kunne være avvik ved boligens rørføringer. Det var opplyst at boligen var solgt som et dødsbo, og at selger ikke hadde kjennskap til boligen. Videre var det ved salget opplyst at alder for opplegg var fra byggeåret, og at det måtte påregnes kostnader til utskiftninger.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre omkring 33 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, fremholdt sekretariatet følgende:

Det er her tale om en bolig fra 1940 med enkel standard og oppussingsbehov. Boligens bygningsdeler ble gjennomgående gitt TG 2, og enkelte forhold TG 3. Det var særskilt gjort oppmerksom på at boligen ble solgt som et dødsbo, og at selger ikke hadde kunnskap om eiendommen. I salgsprospektet var det opplyst om "vann via offentlig nett via privat fordelingsnett". VVS-installasjoner ble gitt TG 2, og det ble opplyst om rørføringer av kobber. Videre opplyste takstmannen at alder for opplegg var fra byggeåret, og at det måtte påregnes kostnader til utskiftninger. Videre var det opplyst at forventet levetid på kobberrør er 15-50 år.

Kjøper måtte således påregne at vannforsyningen/vannledningen var fra byggeåret 1940, og dermed 81 år gammel, og at det på kort sikt kunne bli behov for utskiftning av denne. Se til sml. FinKN 2019-129 og FinKN 2020-791. Ved kjøp av et dødsbo er det også i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper aksepterer en større risiko for at det kan foreligge skjulte feil og mangler ved eiendommen.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda tilføyer at selv om det var upåregnelig at boligen ikke hadde vanntilførsel i vinterhalvåret, så var det ved salget gitt flere risikoopplysninger om røropplegget. Det fremgår av tilstandsrapporten at takstmannen ikke hadde vurdert røropplegget eller bunnledningen *"av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse"*. Videre var det anbefalt eventuell kontroll utført av autorisert rørlegger, og det er sannsynlig at en slik kontroll ville ha avdekket de aktuelle forholdene. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken til tross for at utbedringskostnadene er høye.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Anne Sofie Faye-Lund (forbrukerrepresentant).